



NEUWERTIGE 2,5-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG IN TAMM BEI
LUDWIGSBURG

UNTERE KELTERSTRASSE 6 | 71732 TAMM

Kaufpreis € 299.000 zzgl. € 20.000 TG-Stellplatz

 www.julia-meitinger.de

 +49 151 2 89 79 129

 imail@julia-meitinger.de



JULIA MEITINGER
IMMOBILIEN



WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE - ODER IHRER OPTIMALEN KAPITALANLAGE

Diese exklusive 2,5-Zimmer-Galeriewohnung in einem äußerst gepflegten 6-Parteienhaus ist der ideale Wohnraum für Singles und Paare. Hier trifft zeitlose Eleganz auf höchste Wohnqualität.

Die HIGHLIGHTS im Überblick:

- **Lichtdurchflutete Räume:** Genießen Sie das großzügige Raumgefühl und die einladende Helligkeit dank zahlreicher Fenster und offener Gestaltung.
- **Sonniger Südbalkon:** Nehmen Sie sich eine Auszeit und entspannen Sie auf dem sonnigen Balkon mit Weitblick ins Grüne.
- **Offene Einbauküche:** Die modern und doch zeitlos gehaltene Einbauküche wird Sie begeistern. Hier wird das Kochen zum Erlebnis!
- **Laufend renoviert:** In den letzten 5 Jahren wurde die Wohnung von der Verkäuferin kontinuierlich renoviert und verschönert.
- **Gehobene Ausstattung:** Hochwertiger Vinylboden in Echtholzoptik, eine stilvolle Einbauküche und ein Badezimmer mit Wanne und Fenster lassen keine Wünsche offen.
- **Tiefgaragenstellplatz:** Genießen Sie Ihren eigenen, komfortablen Stellplatz in der Tiefgarage.



MIKROLAGE

Diese wunderbare Wohnung liegt zentral und dennoch ruhig in Tamm, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

- Zentral und ruhig: Ruhige Wohnlage mit gleichzeitiger Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.
- Fußläufig erreichbar: Egal ob Einkaufen, Spaziergänge in der Natur oder Cafés – alles erreichen Sie bequem zu Fuß.
- Hausmeisterservice: Der Hausmeister wohnt in der Anlage und kümmert sich um die Instandhaltung des Gebäudes und die Pflege der Außenanlagen.



AUSSTATTUNG & ZUSTAND

Beim Betreten der Wohnung werden Sie die hochwertige Ausstattung und den liebevollen Pflegezustand sofort bemerken. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zu einem sonnigen Südbalkon, der zum Verweilen einlädt. Hochwertiger Laminatboden sorgt für ein warmes und einladendes Ambiente.

Die offene Einbauküche ist stilvoll sowie funktional gestaltet und bietet genügend Platz, um kulinarische Köstlichkeiten alleine oder zusammen mit Freunden und Familie zu zaubern. Das Badezimmer mit Wanne und Fenster strahlt zeitlose Eleganz aus und lädt zu entspannenden Momenten ein. Ein Büro/Ankleide/Gästezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. In den letzten 5 Jahren wurde die Wohnung von der Verkäuferin kontinuierlich renoviert und verschönert, sodass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Diese außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Galeriewohnung überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung und die zentrale, aber ruhige Lage.

Hier genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einem gepflegten Umfeld – ein idealer Rückzugsort für Singles und Paare. Aber auch als Kapitalanlage wäre diese Wohnung sehr interessant mit einer Jahreskaltmiete von mindestens 14.000,00 EUR.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne Wohnung präsentieren zu dürfen!

TAMM - EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

Tamm, eine charmante Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg in Baden-Württemberg, bietet eine perfekte Mischung aus moderner Infrastruktur, wunderschönen Erholungsmöglichkeiten und sehenswerten Highlights. Was macht Tamm zu einem Ort, in dem man gerne lebt? Lassen Sie uns einen genaueren Blick darauf werfen.

INFRASTRUKTUR

Tamm verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, die den Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Tamm (Württemberg) ist ca. 8 Gehminuten entfernt und liegt an der Bahnstrecke Stuttgart–Heilbronn, was eine schnelle und bequeme Verbindung zu größeren Städten wie Stuttgart und Heilbronn gewährleistet. Die Nähe zur Autobahn A81 ermöglicht auch eine hervorragende Anbindung mit dem Auto.

- Ideale Verkehrsanbindung
- Autobahn in ca. 5 Min. erreichbar
- Stuttgart mit der S-Bahn in ca. 20 Min. erreichbar
- sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- Verkehrsberuhigte Lage
- zentrale Lage
- hoher Erholungs- & Freizeitwert



LAGE

Im Ortskern und den umliegenden Gebieten finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in den Nachbarorten sorgen für eine gute Bildungsinfrastruktur. Tamm besitzt auch ein gut ausgebautes Netz an Fahrradwegen und eine Vielzahl von öffentlichen Verkehrsmitteln, die eine einfache und umweltfreundliche Mobilität ermöglichen..

ERHOLUNGS- & FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Tamm bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Region ist geprägt von traumhaften Landschaften und Naturgebieten, die zum Wandern, Radfahren und Entspannen einladen. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Tammer See, ein idyllischer Ort für Spaziergänge und Picknicks in der Natur.

Auch sportlich Aktive kommen auf ihre Kosten: Vom Sportverein TSG Tamm 1890 e.V., der eine breite Palette an Sportarten anbietet, bis hin zu modernen Fitnessstudios und gut gepflegten Sportanlagen – für jeden ist etwas dabei.



Darüber hinaus bieten die umliegenden Wälder und Naturschutzgebiete eine perfekte Kulisse für Outdoor-Aktivitäten und Naturerkundungen.

SEHENSWÜRDIGKEITEN

Trotz seiner überschaubaren Größe hat Tamm auch kulturell und historisch einiges zu bieten. Zu den bedeutendsten Sehenswürdigkeiten gehören:

- Die Alte Kirche: Dieses historische Gebäude im Ortskern ist ein Zeitzeuge der regionalen Geschichte und fasziniert durch seine beeindruckende Architektur und die gut erhaltenen Fresken.
- Der Tammer Aussichtsturm: Von hier aus hat man einen atemberaubenden Blick über die Region und kann bei guter Sicht bis zur Schwäbischen Alb blicken.
- Der Hohenasperg: Ein historisches Highlight in unmittelbarer Nähe, das mit seiner imposanten Festung und dem spannenden Museum einen Blick in die Vergangenheit ermöglicht.

LEBENSQUALITÄT

Die hohe Lebensqualität in Tamm macht die Gemeinde besonders attraktiv. Die harmonische Verbindung von ländlichem Charme und städtischem Komfort, die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und die gute Anbindung an die umliegenden Städte tragen dazu bei, dass sich die Bewohner hier rundum wohlfühlen. Familien schätzen die idyllischen Wohngegenden und die sichere Umgebung, während Berufspendler die hervorragende Verkehrsanbindung zu schätzen wissen.

FAZIT

Tamm ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein lebendiger und lebenswerter Ort, der mit seiner hervorragenden Infrastruktur, den vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie den zahlreichen Sehenswürdigkeiten überzeugt. Das unverwechselbare Flair und die hohe Lebensqualität machen Tamm zu einem Ort, in dem man gerne lebt!

VERKAUF – GALERIEWOHNUNG

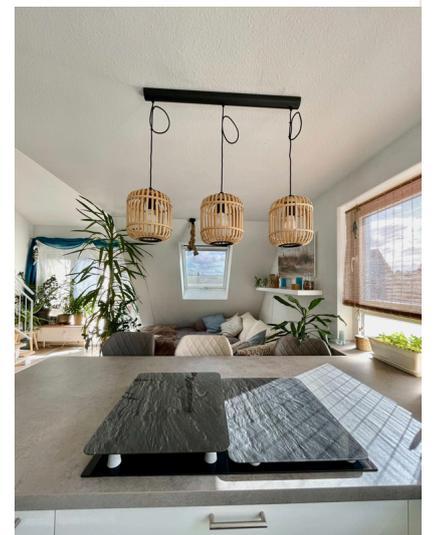
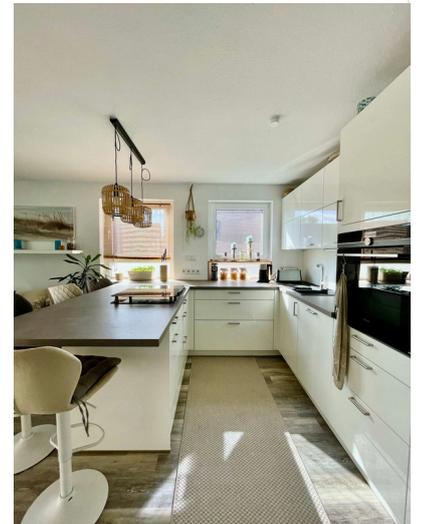
Eckdaten

Art	Eigentums- wohnung	Lage	71732 Tamm
Kaufpreis	299.000 € zzgl. 20.000 € für TG-Stellplatz	Wohnfläche	61,67 qm
Grundfläche	73,67 qm	Zimmer	2,5
Hausgeld	345 EUR Whg. / 10 EUR TG- Stellplatz	Nutzfläche	ca. 5 qm
Baujahr	1995	Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	2	Bodenbelag	Vinylboden
Balkone	1	Bezugstermin	nach Vereinbarung
Stellplätze	1	Stellplatzart	TG-Stellplatz
Vermietet	Nein	Zustand	Neuwertig, renoviert
Einbauküche	ja	Provision	3,57 % inkl. MwSt.



IHRE KÜCHE

- Hochwertige Einbauküche
- modern und zeitlos gehalten
- hochwertige Geräte von Siemens
- Smart Home für Heizung und Rollläden
- Edles Beleuchtungskonzept
- Frühstücksbar
- lichtdurchflutet und offen gehalten
- Hochwertige Materialien
- Cleaner & edler Look





IHR SCHLAFZIMMER - GALERIE

- offen, hell, lichtdurchflutet
- modern und doch gemütlich
- eine Seltenheit
- besonderes Wohngefühl
- direkter Blick auf die Alte Kirche

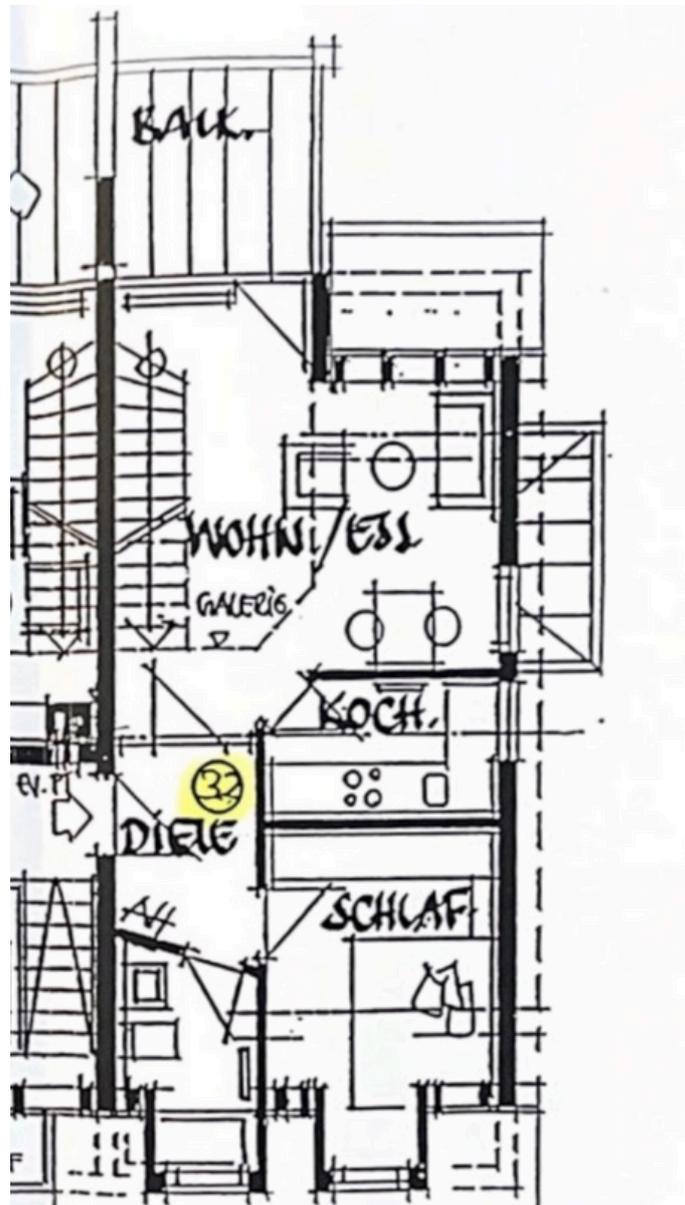




IHR BADEZIMMER

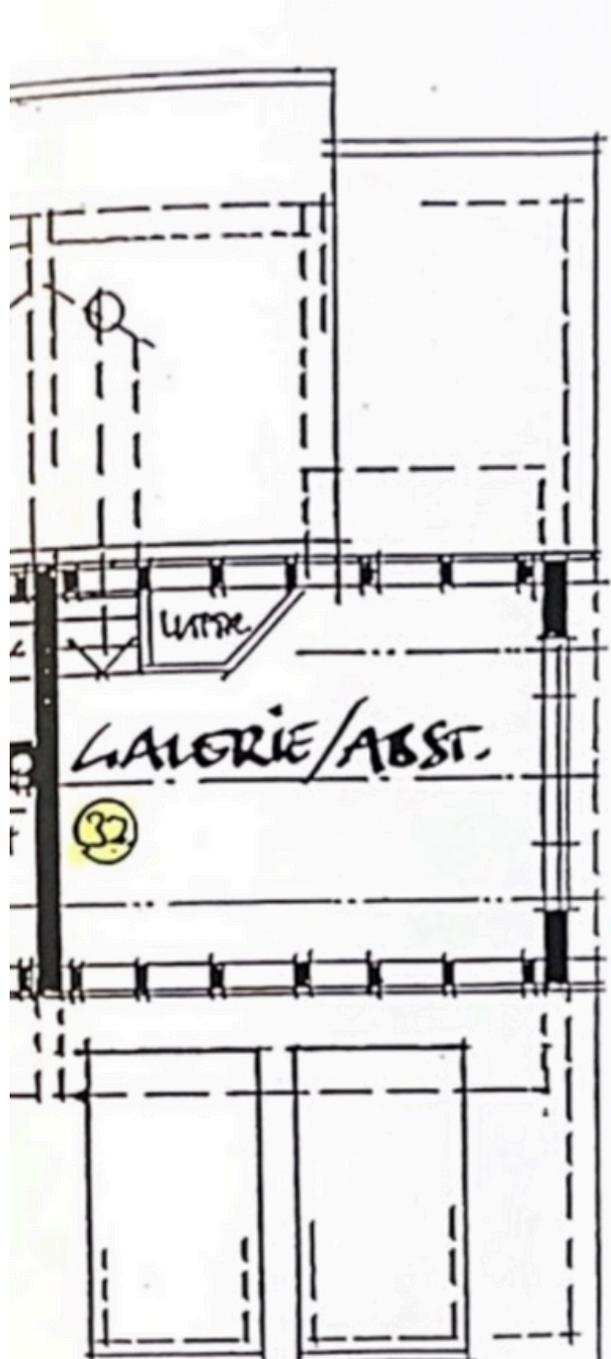
- Wannenbad
- neuer Waschtisch
- neue & moderne Toilette
- zeitlos weiß gehalten
- Tageslichtbad

2. OBERGESCHOSS



Wohnen / Essen	19,58 qm	Brutto-Wohnfläche	62,58 qm
Schlafen	10,67 qm	Abzug für Putz	0,91 qm
Kochen	4,77 qm	Netto-Wohnfläche ca.	61,67 qm
Diele	4,52 qm	Grundfläche ca.	73,67 qm
Bad / WC	4,06 qm		
Galerie	15,85 qm		
Balkon (zur Hälfte gerechnet)	3,13 qm		

DACHGESCHOSS / GALERIE



ENERGIEAUSWEISANGABEN

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert 152,00 kWh (qm*a)

Energieeffizienzklasse E

Energie mit Warmwasser Ja

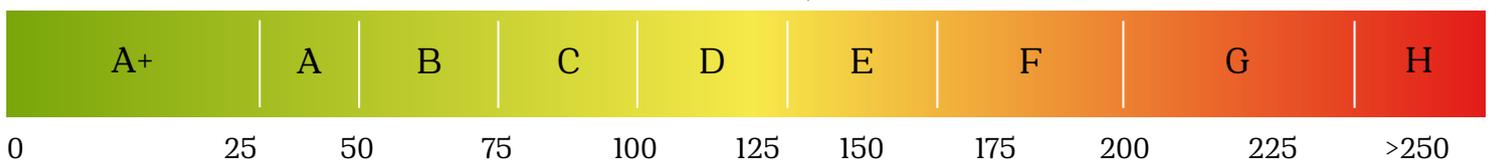
Energieausweis erstellt am 09.05.2018

Energieausweis gültig bis 08.05.2028

Energieträger Fernwärme

Dieser Energieausweis ist nicht aktuell. Zwischenzeitlich wurde 2023 das Heizsystem erneuert und auf Fernwärme umgestellt.

152 kWh (qm*a)
Energieeffizienzklasse B





IHRE ANSPRECHPARTNERIN

JULIA MEITINGER IMMOBILIEN

Julia Meitinger

Kauffrau der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft (IHK)

Immobilienbewerterin (DIA)

zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024

Manhartstraße 17

83646 Bad Tölz

Telefon: +49 151 2 89 79 129

mail@julia-meitinger.de

www.julia-meitinger.de



COURTAGEPASSUS

DIE COURTAGE IN HÖHE VON 3,57 % INKL. DER GESETZLICHEN MEHRWERTSTEUER AUF DEN KAUFPREIS IST MIT ZUSTANDEKOMMEN DES KAUFVERTRAGES (NOTARIELLER VERTRAGSABSCHLUSS) VERDIENT UND FÄLLIG. DIE VERMITTELNDE UND / ODER NACHWEISENDE, JULIA MEITINGER IMMOBILIENVERMITTLUNG & IMMOBILIENBEWERTUNG UND GGF. DEREN BEAUFTRAGTER, ERHALTEN EINEN UNMITTELBAREN ZAHLUNGSANSPRUCH GEGENÜBER DEM KÄUFER (VERTRAG ZUGUNSTEN DRITTER, § 328 BGB).

HINWEISE

ICH BIN BERECHTIGT, MIT DER ANDEREN VERTRAGSPARTEI EINE HONORARVEREINBARUNG ZU TREFFEN. ALLE ANGABEN SIND OHNE GEWÄHR UND BASIEREN AUSSCHLIESSLICH AUF INFORMATIONEN, DIE MIR VON MEINEM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WURDEN. ICH ÜBERNEHME KEINE GEWÄHR FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT, RICHTIGKEIT UND AKTUALITÄT DIESER ANGABEN. DIE GRUNDERWERBSTEUER, NOTAR- UND GRUNDBUCHKOSTEN SIND VOM KÄUFER ZU TRAGEN. IRRTUM UND ZWISCHENVERKAUF VORBEHALTEN.

JULIA MEITINGER IMMOBILIEN

Julia Meitinger

Kauffrau der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft (IHK)

Immobilienbewerterin (DIA)

zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024

Manhartstraße 17

83646 Bad Tölz

Telefon: +49 151 2 89 79 129

mail@julia-meitinger.de

www.julia-meitinger.de